

Vegna fyrirspurna um Höfðatorg.

Hér á eftir verður rakin aðdragandi þess að tekið var á leigu húsnæði við Höfðatorg vegna starfsemi borgarinnar.

1)

Árið 2004 og 2005 var unnið að hugmyndum um borgarhús á horni Lækjargötu og Vonarstrætis. Lóðin var í eigu Eignarhaldsfélagsins Fasteign ehf. Greining á þörf fyrir húsnæði gerði ráð fyrir 8.200 fermetra byggingu þar sem Reykjavíkurborg myndi nýta sér 7.600 fermetra byggingarinnar fyrir þrjú svið, þ.e. Skipulags- og byggingarsvið, Umhverfissvið og Framkvæmdasvið. Þessi áform náðu ekki fram að ganga. Þáverandi borgarstjóri, Steinunn Valdís Óskarsdóttir, fól sviðsstjórum þessara sviða að endurmeta húsnæðisþörfina og mikilvægi þess að starfsemi þeirra væri staðsett í miðborginni. Sviðsstjórnarnir skilufu skýrslu, „Framtíðarhús“, í september 2005.

Í skýrslunni voru meðal annars skoðaðir þeir möguleikar sem Reykjavíkurborg átti til að byggja sjálf yfir starfsemina. Þeir voru helst tveir, annars vegar að byggja á lóð borgarinnar við Tryggvagötu og hins vegar að rífa Borgartún 1 og 3, byggja á lóðinni nýjar byggingar og tengja þær yfir Borgartún með brú við Skúlatún 2, sem einnig var í eigu borgarinnar. Þar sem lóð Vélamiðstöðvarinnar á horni Skúlatúns og Borgartúns, var seld hæstbjóðenda í desember 2000 voru möguleikar Reykjavíkurborgar tiluppbyggingar á lóðinni ekki lengur fyrir hendi. Jafnframt voru skoðaðir möguleikar á því hvar mætti hugsanlega taka á leigu húsnæði fyrir starfsemina. Enginn framantaldra möguleika var talinn fýsilegur kostur. Á þessum tíma voru aðeins tvö hús í byggingu, þar sem staðsetning var talin koma til greina, nægilega stór fyrir þessa starfsemi. Það voru Borgartún 8 – 16 og Borgartún 26. Það varð því niðurstaðan að kanna með annað hvort kaup eða leigu á þessum húsum.

2)

Ekki var talið skynsamlegt að fara útboðsleiðina í þessu tilfalli, enda erfitt að veita og meta og bera saman tilboð þegar um slík leigukaup er að ræða. Það kom heldur ekki til greina þegar á árinu 2004 var farið í viðræður við Fasteign ehf. um byggingu húss á horni Lækjargötu og Vonarstrætis. Á þessum tíma kom aldrei fram tillaga í borgarráði um að fara í opið leiguútbod vegna þarfa viðkomandi embætta um leiguhúsnæði.

Eftir þá forvinnu sem lýst er hér að framan var ákveðið að leita eftir kaupum og/eða leigu hjá eigendum þessara tveggja fasteigna. Annars vegar Stoða ehf., sem áttu Borgartún 26, og hins vegar Höfðatorg ehf., sem áttu Borgartún 8 – 16. Strax var ljóst að Borgartún 8 – 16 var ekki til sölu og þá var ákveðið að viðhafa verðkönnun meðal þessarra tveggja fyrirtækja um leigu á þeirra eignum og jafnframt sölu á eignum Reykjavíkurborgar sem voru Hverfisgata 14 og 14 A, Skúlatún 2, og Borgartún 1 og 3.

Jafnframt voru tveir fasteignasalar fengnir til að meta þessar eignir til að hafa til hliðsjónar við tilboð fyrirtækjanna. Annar mat eignirnar á 953 milljónir króna en hinn á 1.253 milljónir króna. Framkvæmdasvið sá um að gera þessa verðkönnun. Verðin sem bárust voru mjög svipuð hvað varðaði leigu á fermetra, en tilboð Höfðatorgs var hagstæðara hvað varðaði bílastæðamál og. Í ljósi mats tveggja fasteignasala var ákveðið að gera Höfðatorgi ehf. gagntilboð um hærra verð fyrir eignir Reykjavíkurborgar og fengust fyrir þær 1.200 milljónir króna. Í framhaldi af því voru gerðir leigusamningar við Höfðatorg ehf. Meðaltalsleiguverð í þessum samningi var 1.855 kr. per. fermetra .

Rétt er að geta þess að þann 23. október 2007, á þeim tíma sem Dagur B. Eggertsson var borgarstjóri, var gerður viðbótarleigusamningur um 4.610 ferm. til viðbótar. Þar af voru 3.919 ferm. á 6 - 7.hæð hússins leigðir á kr. 2.400 kr./ ferm. en 691 ferm. í kjallara á 1.855 kr./ferm. Meðaltalsleiguverð í þessum samningi var 2.318 kr/ferm. Eins og áður segir var

meðaltalsverð í fyrri leigusamningi 1.855 kr. / ferm. (Um 650 fermetrar voru í kjallara hússins. Á 1. – 5.hæð hæð 6350 ferm. Samtals 7000 ferm)

3)

Eins og kemur fram í svari í lið nr. 2 þá voru hvorki nægjanlega stór hús til sölu á þessum tíma né lóð af þessari stærð í miðborginni eða í nágrenni hennar í höndum borgarinnar. Auk þess má leiða líkum að því að ef Reykjavíkurborg hefði fjármagnað byggingu nýs húsnæðis og með lántöku væru afborganir og rekstrarkostnaður þess húss hærri en leigugreiðslur af Borgatúni eru í dag. Starfsfólk Framkvæmdasviðs í samráði við sviðsstjóra Umhverfissviðs og Skipulags- og byggingarsviðs hafði kannað markaðinn ítarlega, auk þess sem fjöldi aðila hafði haft samband og boðið fram húsnæði. Það var sameiginlegt mat þeirra sem komu að undirbúningi málsins að það húsnæði hentaði ekki. Fram kom í greinargerð sviðsstjóra framkvæmdasviðs að þegar lá fyrir að tveir valkostir væru taldir hagkvæmastir var farið í verðkönnun og tveir aðilar látnir keppa. Það var því gengið lengra í verðkönnun en gert var árið 2004-2005 þegar verið var að undirbúa hugsanlega samninga um Lækjargötu 12.

4)

Viðræður, meðal annars við Eykt/Höfðatorg, voru í tengslum við heildarundirbúning málsins, eins og rakið hefur verið. Eins og fram kom í greinargerð sviðsstjóra Framkvæmdasviðs á sínum tíma voru fjölmargir aðrir staðir skoðaðir. Þegar fyrir lá að ákveðnir staðir voru hagkvæmastir að mati sviðsstjóra Framkvæmdasviðs óskaði hann eftir verðum frá þessum tveimur aðilum. Var það gert í samráði við borgarstjóra. Viðræður við ofangreinda aðila og fleiri áhugasama aðila voru nauðsynlegur undanfari þess að hægt væri að leggja tillögur um málið heildstætt fyrir borgarráð með öllum nauðsynlegum upplýsingum. Jafnvel borgarfulltrúar Samfylkingarinnar gera sér grein fyrir því að allar tillögur sem embættismenn gerðu í þessu máli voru gerðar með fyrirvara um samþykki borgarráðs, eins og tíðkast um fjölmörg önnur mál.

5)

Hér að framan kemur fram að leitað var til tveggja fasteignasala um verðmat. Að sjálfsögðu kom hugsanlegur byggingaréttur inn í það mat. Það liggur fyrir að eignir Reykjavíkurborgar voru seldar þegar fasteignaverð var í sögulegu hámarki á Íslandi. Eignirnar voru greiddar út í hönd í apríl 2007. Reykjavíkurborg hefur því notið verulegra fjármagnstekna þann tíma sem liðinn er frá því þær voru seldar, og salan því afar hagstæð.